

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 146/63

URTEIL

Verkündet am

16. Juni 1965
Klett,
Justizobersekretär

in dem Rechtsstreit

**als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle**

des Bauunternehmers Gustav S [REDACTED] in D [REDACTED]
[REDACTED], B [REDACTED]straße [REDACTED],

Klägers und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

Frau Marie W [REDACTED] in D [REDACTED],
B [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagte und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 16. Juni 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger sowie der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Mezger und Mormann für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 9. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Düsseldorf vom 13. Februar 1963 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Durch schriftlichen Vertrag vom 27. März 1942 mietete der Kläger von der aus vier Geschwistern bestehenden Erbgemeinschaft G [REDACTED], zu der auch die Beklagte gehörte, einen Teil einer Wiese. Der Vertrag, in dem der Kläger als Zimmermeister bezeichnet ist, lautet auszugsweise:

"§ 1

(Der Kläger) mietet ab 1. April 1942 das der Erbgemeinschaft ... gehörende ... Wiesengelände in der Größe von ca. 1200 qm als Lager- und Werkplatz zu einem monatlichen Mietpreis von 25 RM.

§ 2

Der Vertrag ist auf eine unbestimmte Zeit geschlossen. Es besteht halbjährliche Kündigungsfrist zum Schluß eines Kalenderjahres.

§ 3

Von dem Mieter vorgenommene Anlagen oder Verbesserungen stehen diesem zu; er hat ein Wegnahmerecht bzw. Anspruch auf Wertersatz...."

Der Kläger errichtete für seinen Gewerbebetrieb auf der Wiese eine Baracke (ohne Fundament). Diese wurde im Krieg zerstört. Durch Zusatzmietvertrag vom 12. September 1945 wurde das Mietverhältnis auf die ganze Wiese, die etwa 2500 qm groß war, erstreckt, und die Miete auf 50 RM monatlich erhöht. In der ersten Hälfte des Jahres 1946 begann der Kläger mit dem Bau des hier streitigen "Schreinereigebäudes". Der Miterbe Hermann G. widersprach. Am 12. Juni 1946 unterschrieben die drei übrigen Miterben, unter ihnen die Beklagte, und der Kläger folgende schriftliche Erklärung:

"Mit der Ausnutzung des von uns gemieteten Lagerplatzes und dem Aufbau von Werkstattgebäuden bestehen von uns keinerlei Bedenken.

Andererseits verpflichtet sich (der Kläger), bei Aufgabe des Lagerplatzes und Wegnahme der Gebäude, die Wiese in den früheren Zustand zu versetzen."

Nach Abschluß dieses Vertrages beendete der Kläger den Aufbau des Gebäudes. Es wurde als doppelschalige Holzbaracke, deren Umfassungswände auf Betonbanketten stehen, errichtet, hat einen Zementestrich auf Unterbeton, ein Holzdach mit Pappdeckung und eine massive Querwand. Später errichtete der Kläger, der jetzt Bauunternehmer ist, auf dem Grundstück weitere Anlagen und Gebäude, u.a. ein massives Wohnhaus, das auch Büroräume enthält. Im Jahre 1952 erwarb die Beklagte mit Hilfe eines vom Kläger gegebenen Darlehens den Erbanteil ihres Bruders Arnold; im Jahre 1957 setzte sie sich mit den anderen Miterben auseinander und wurde Alleineigentümerin des Grundstücks. Die Beklagte kündigte den Mietvertrag zum 31. Dezember 1959. Ihrer Räumungsklage kam der Kläger mit der vorliegenden Klage zuvor. Nachdem er im ersten Rechtszug zunächst auf Feststellung geklagt hatte, daß die Beklagte Eigentümerin des Schreinerei-



gebäudes sei, verlangte er alsdann von ihr die Zahlung des Wertes der Baracke mit 24 390 DM, Zug um Zug gegen Räumung des Grundstücks. Das Landgericht verurteilte die Beklagte - unter Abweisung der Mehrforderung - zur Zahlung von 14 300 DM (Jetzt-Wert des Gebäudes), Zug um Zug gegen Räumung des Grundstücks. Auf die Berufung der Beklagten wies das Berufungsgericht die Klage ganz ab. Mit der Revision erstrebt der Kläger in erster Linie Wiederherstellung des Urteils des Landgerichts, hilfsweise - wie schon im zweiten Rechtszuge - die Feststellung, daß das Schreinereigebäude Eigentum der Beklagten sei.

Entscheidungsgründe:

I. Die Zahlungsklage.

1. das Berufungsgericht verneint einen Zahlungsanspruch des Klägers aufgrund Vertrages mit folgender Begründung:

Nach § 3 des Vertrages von 1942 ständen vom Kläger errichtete Anlagen diesem zu und er habe insoweit ein Wegnahmerecht. Wenn es im Vertrage anschließend heiße "bzw. Anspruch auf Wertersatz", so sei ihm damit nicht ein Wahlrecht gegeben, entweder die Anlagen wegzunehmen oder für sie Wertersatz zu fordern. Ein solches Wahlrecht des Klägers hätte bei seiner großen Bedeutung für die Vermieter deutlicher formuliert werden müssen, weil es für die Vermieter mit einem unabsehbaren Risiko verbunden gewesen sei. Unklarheiten der Vertragsformulierung gingen zu Lasten des Klägers, der den Vertrag verfaßt habe. Der Wortlaut der Erklärung vom 12. Juni 1946 spreche gegen einen Zahlungsanspruch des Klägers, weil

dieser sich in Absatz 2 verpflichtet habe, den früheren Zustand des Grundstücks wiederherzustellen. Ferner sei bei der Auslegung zu berücksichtigen, daß im Jahre 1946 der an dieser Erklärung nicht beteiligte Miterbe Hermann G. gerade der Errichtung fester Bauten widersprochen habe. Es liege deshalb nahe, daß die Beteiligten überhaupt nur an die Errichtung von Baracken und nicht massiven Gebäuden gedacht hätten. Andererseits habe auch der Kläger in den Jahren 1942 (Krieg) und 1946 (Geldentwertung) weniger ein Interesse an einem Anspruch auf Wertersatz als an dem Recht gehabt, bei Beendigung des Mietvertrages Sachwerte wieder mitnehmen zu dürfen.

Diese Auslegung greift die Revision mit Sach- und Verfahrensrügen an.

a) Sie rügt zu Unrecht, das Berufungsgericht habe den Wortlaut des § 3 des Vertrages von 1942 nicht hinreichend berücksichtigt. Da der Vertrag von einem Wegnahmerecht bzw. einem Anspruch des Klägers auf Wertersatz, also in jedem Falle von einem Recht des Klägers spreche und diese Rechte ihm nicht nebeneinander zustehen könnten, müsse der Kläger nach dem Vertrage alternativ berechtigt sein. Das ist jedoch nicht zwingend. Der farblose und unklare Ausdruck "bzw." deutet darauf hin, daß der Kläger einen Anspruch auf Wertersatz nicht, wie das Wegnahmerecht, schlechthin, sondern nur unter weiteren Voraussetzungen haben sollte. Damit brauchte nicht ein Wahlrecht des Klägers gemeint, es konnte auch daran gedacht sein, der Kläger könne Wertersatz verlangen, wenn er die Anlagen im Einverständnis mit den Vermietern auf dem Grundstück belasse. Ferner konnte auf diese Weise auch zum Ausdruck gebracht werden, daß die Vermieter keinesfalls berechtigt sein sollten, Anlagen des Klägers bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich zu übernehmen.

Jedenfalls hat das Berufungsgericht keinen Rechtsfehler begangen, wenn es den Wortlaut der Verträge nicht für eindeutig, sondern für auslegungsbedürftig gehalten und bei der Auslegung neben dem Wortlaut des Vertrages von 1946 insbesondere die damalige Interessenlage der Vertragsparteien berücksichtigt hat.

b) Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe Beweisanträge des Klägers ohne zureichenden Grund abgelehnt (§ 286 ZPO).

Der Kläger hatte durch Zeugen und Antrag auf Parteivernehmung unter Beweis gestellt, die Beklagte selbst habe in den Jahren 1957 und 1959 anlässlich von Verhandlungen unter den Beteiligten wiederholt und nachdrücklich erklärt, der Kläger werde den tatsächlichen Wert der Gebäude bei der Übergabe ersetzt erhalten, darauf könne er sich fest verlassen. Das Berufungsgericht hat diese Beweisanträge mit der Begründung unberücksichtigt gelassen, es komme nicht entscheidend darauf an, welche Ansichten die Parteien in den Jahren 1957 bis 1959 geäußert hätten; aus dem Vorbringen des Klägers sei nicht ersichtlich, daß die Parteien damals rechtsgeschäftliche Erklärungen hätten abgeben wollen. Diese Begründung reicht nicht aus, um die Ablehnung der Beweisanträge zu rechtfertigen.

Es kann dahinstehen, ob das Berufungsgericht ohne Rechtsfehler die angeblichen Äußerungen der Beklagten für die Auslegung der Verträge als unbeachtlich ansehen konnte, weil die mehr als 10 Jahre nach dem Abschluß der Verträge gemachten Äußerungen keine Rückschlüsse auf den Vertragswillen der Beteiligten im Zeitpunkt des Vertragsschlusses zuließen. Damit ist jedoch der Vortrag des Klägers nicht ausgeschöpft. Der Kläger wollte viel-

mehr, worauf er ausdrücklich hingewiesen hat (Schriftsatz vom 11. Dezember 1962 S.3) darlegen, die Beklagte habe - unabhängig von einem etwaigen Anspruch des Klägers aus den alten Verträgen - bei den Verhandlungen in den Jahren 1957 und 1959 sich mündlich zum Wertersatz verpflichtet. Ob diese unter Beweis gestellten Äußerungen der Beklagten rechtsgeschäftlichen Charakter hatten oder nur Rechtsansichten oder Verhandlungspositionen der Beklagten kennzeichneten, kann gewiß zweifelhaft sein, läßt sich aber abschließend erst beurteilen, wenn das Beweisergebnis vorliegt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts war der Vortrag des Klägers insoweit schlüssig und seine Beweisangebote konnten deshalb nicht ohne Verfahrensverstöß übergangen werden.

2. Das Berufungsgericht verneint auch einen Zahlungsanspruch des Klägers aufgrund Gesetzes.

a) Die Voraussetzungen des § 547 BGB sind nach der Ansicht des Berufungsgerichts schon deshalb nicht gegeben, weil der Kläger das Schreinerceigebäude im Jahre 1946 auf ein nichtbebautes, bis dahin als Wiese genutztes Grundstück gesetzt hat. Es entspricht ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (neuestens BGHZ 41,157 ff), die Errichtung eines Gebäudes unter solchen Umständen nicht als Verwendung im Sinne des Gesetzes anzusehen. Die Revision stellt unter Bezugnahme auf Breetzke, NJW 1954,171 (vgl. auch Klauser, NJW 1965,513 ff) diese Rechtsprechung zur Nachprüfung. Der Senat sieht keinen ausreichenden Anlaß, von ihr abzugehen.

b) Das Berufungsgericht verneint auch die Voraussetzungen des § 951 BGB. Es geht entsprechend der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs davon aus, daß ein Mieter, der auf dem gemieteten Grundstück ein

Gebäude errichtet, dies mangels besonderer Vereinbarungen regelmäßig zu einem vorübergehenden Zweck im Sinne des § 95 Abs.1 Satz 1 BGB tue. Nach Ansicht des Berufungsgerichts ergibt sich für das streitige Schreinereigebäude aus den Verträgen von 1942 und 1946 nichts Abweichendes. Im Gegenteil sprächen, wie das Berufungsgericht ausführt, die Verhältnisse des Jahres 1946, als der Kläger das Gebäude errichtet habe, gerade dafür, daß er dies nur für seine eigenen (und "vorübergehenden") Zwecke als Mieter, und nicht (auch) für die Zwecke der Vermieter getan habe. Wenn der Kläger schon vor 1946 mit den Miterben wegen eines Kaufs des gemieteten Grundstücks verhandelt habe, so komme dem keine Bedeutung zu. Der Miterbe Hermann G. habe überhaupt nicht, und die übrigen Miterben hätten jedenfalls nicht vor der Währungsreform an den Kläger verkaufen wollen; seine Erwerbsaussichten seien also ganz vage gewesen.

Der Bundesgerichtshof hat wiederholt (BGHZ 8,1,7,8; LM BGB § 95 Nr.5) ausgesprochen, der Gegensatz zu einem "vorübergehenden" Zweck im Sinne des § 95 BGB sei nicht die bloße negative Annahme des Erbauers, er werde das Gebäude nicht zu beseitigen brauchen, etwa in der Erwartung, daß es ihm gelingen werde, das Grundstück zu erwerben, oder daß der Grundstückseigentümer das Gebäude übernehmen werde, sondern die positive Absicht, das Gebäude bei Beendigung des Nutzungsverhältnisses in das Eigentum des Grundstückseigentümers fallen zu lassen. Ferner ist in BGHZ 23,61,62 ausgeführt, es sei, wenn der Mieter (Pächter) nach dem Miet(Pacht-)vertrag Bauten wieder entfernen müsse, nicht von Bedeutung, daß er das Bauwerk nicht nur für vorübergehende Zwecke habe erstellen wollen. Das Berufungsgericht hat die Verträge von 1942 und 1946 dahin ausgelegt (s. oben 1 a), der Kläger habe sich verpflichtet, bei Beendigung des Miet-

verhältnisses das Grundstück wieder in den alten Zustand zu versetzen, und er habe sich nicht wahlweise das Recht ausbedungen, von den Vermietern Wertersatz zu fordern. In- soweit ist ein Rechtsfehler des Berufungsurteils nicht ersichtlich.

Die Revision rügt, das Berufungsgericht habe darüber hinaus prüfen müssen, ob nicht die Beklagte bei Beendigung des Mietverhältnisses das Recht gehabt habe, das Gebäude - gegen Zahlung des Wertes - zu übernehmen; denn das ge- nüge nach der Rechtsprechung, um die Voraussetzungen des § 95 BGB auszuschließen. Unter diesem Gesichtspunkt hat das Berufungsgericht sich mit der Auslegung der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen nicht befaßt. Dies wäre aber erforderlich gewesen, weil die Voraussetzungen des § 95 BGB - wie die Revision mit Recht geltend macht - nach der Rechtsprechung in der Regel schon zu verneinen sind, wenn im Verträge lediglich dem Vermieter das Recht eingeräumt war, das Bauwerk bei Beendigung des Vertrags- verhältnisses gegen Entschädigung zu übernehmen (RG JW 1937,2265; BGH LM BGB § 95 Nr.5).

Die Begründung des Berufungsgerichts reicht deshalb nicht aus, einen Zahlungsanspruch des Klägers aufgrund Vertrages (1 b) oder Gesetzes (2 b) zu verneinen.

II. Die Feststellungsklage.

Durch den Rechtsfehler zu 2 b wird auch die Annahme des Berufungsgerichts betroffen, daß die Rechtsvorgänger der Beklagten nicht mit der Räumung des streitigen Ge- bäudes dessen Eigentümer geworden seien.

Die Revision rügt ferner, das Berufungsgericht habe nach dem unter Beweis gestellten Vortrag des Klägers je- denfalls davon ausgehen müssen, daß die Beklagte im Jahre 1959 durch Einigung zwischen den Parteien das Ge- bäude erworben habe. Diese Rüge ist unbegründet.

Der Kläger hat behauptet, bei Verhandlungen zwischen den Parteien im Jahre 1959 über eine Verlängerung des Pachtvertrages habe die Beklagte dem Kläger erklärt, die Gebäude gehörten ja den Vermietern. Der Kläger habe das mit dem Zusatz eingeräumt: "Ja, aber Sie müssen den Wert an mich bezahlen." Dies habe der anwesende Notar bestätigt und die Beklagte habe es "akzeptiert".

Entgegen der Meinung der Revision brauchte das Berufungsgericht hierin eine rechtsgeschäftliche Einigung der Parteien nicht zu erblicken. Aus dem Vortrag des Klägers ergab sich nicht mehr, als daß beide Parteien damals der Ansicht waren, die Beklagte sei Eigentümerin. Das stand aber einem rechtsgeschäftlichen Willen der Parteien, der Beklagten erst das Eigentum zu verschaffen, gerade entgegen.

Wegen der Verfahrensfehler zu I 1 b und I 2 b war das angefochtene Urteil gemäß § 564 ZPO aufzuheben. Gemäß § 565 ZPO war die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Ihm war auch die Entscheidung über die Kosten der Revision zu übertragen, weil diese von der Entscheidung in der Sache selbst abhängt.

Dr.Haidinger	Dr.Gelhaar	Artl	Dr.Mezger	Mormann
	ist beurlaubt			
	und kann des-			
	halb nicht			
	unterzeichnen			
	Dr.Haidinger			